

**ANALISIS YURIDIS ATAS KEBERATAN WARGA PEMILIK
TANAH DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
BAGI KEPENTINGAN PEMBANGUNAN DI KOTA LANGSA
(Studi Gugatan Perdata No.8/pdt.G/2012/PN Langsa)**

M U R D A N I

ABSTRACT

The implementation of Law No.2/2012 in the City of Langsa could not run as it should that it resulted in the objection of the traders to public facilities such as the Mushalla (praying room) in the Market, Parking Lot, and Public Toilet or the Open Area which have been turned into the shop building because this is against Law No.2/2012 on land procurement for Development for Public Interest.

The result of this study showed that the effectiveness of the implementation of Law No.2/2012 for the development in the City of Langsa was ineffective due to the law morale of the law enforcers (the government). The constraints faced by City Government of Langsa in the implementation of the Law were the developer as the agent of Government that had tried to smuggle the law. The issuance of Master Plan without being socialized before the public and the lack of legal awareness within the Government/Developer. The solution to determine or make a work agreement with individual or legal entity as the implementer of the development in the City of Langsa should have included the clear sanctions in the work agreement so that the implementer is afraid to arbitrarily treat the community members. The element of the former Old Terminal trader community should have been involved as the implementer of development.

Keywords : *Juridical Analysis, Land Acquisition, Interest of Development.*

I. Pendahuluan

Untuk lebih mengoptimalkan konsep penataan ruang, maka peraturan-peraturan perundang-undangan telah banyak diterbitkan oleh pihak pemerintah, dimana salah satu peraturan perundang-undangan yang mengatur penataan ruang adalah Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum merupakan undang-undang pokok yang mengatur kembali tentang pelaksanaan pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Sehubungan dengan kepentingan umum, pemerintahan Kota Langsa dalam berbenah untuk penataan kota yang dilaksanakan atas alasan untuk pembangunan pertokoan dalam bentuk rumah toko/ruko oleh pihak developer/dari pemerintah Kota Langsa, yang perencanaannya di tanah negara eks terminal lama Kota

Langsa sudah sesuai dengan gambar resmi pembangunan pasar tradisional dan juga telah sesuai dengan tata ruang pembangunan. Oleh karena areal eks terminal lama yang selama ini adalah merupakan pasar tradisional yang didalamnya terdapat pula areal parkir, Mushala dan Toilet umum, yang biasa digunakan baik oleh pedagang itu sendiri maupun para konsumen. Akan tetapi seluruh bagian tanah eks terminal itu dijadikan untuk pembangunan Ruko oleh pemerintah. Dasar kemarahan warga pedagang melalui gugatan kuasa hukum para pedagang yang mendiami pasar tersebut, mengatakan bahwa fasilitas umum berupa Mushala Pajak, tempat parkir dan toilet umum atau area terbuka itu harus dikembalikan fungsinya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang di jelaskan dalam Pasal 10 huruf (r) menyangkut pasar umum dan lapangan parkir umum. Fasilitas umum berupa lahan yang seharusnya menjadi tempat parkir, kini malah dibangun rumah toko berlantai dua diatas areal terbuka (lahan Negara) sehingga mengganggu aktifitas pendistribusian barang para pedagang dan kegiatan konsumen saat melakukan transaksi jual beli.

Dengan adanya garis-garis pandangan *konseptual* yang demikian, terkait pemerintah sebagai pelaksana undang-undang, setidaknya terdapat permasalahan hukum yang dapat diketengahkan yaitu perlindungan hukum terhadap masyarakat pedagang di Kota Langsa dan tata ruang Kota yang dilakukan oleh pemerintah Kota Langsa. Maka oleh karena itu, akan melanjutkan untuk mengkajinya kedalam penulisan tesis dengan judul : Analisis Yuridis Atas Keberatan Warga Pemilik Tanah Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Pembangunan di Kota Langsa (Studi Gugatan Perdata No.8/Pdt.G/2012/PN Langsa).

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah efektivitas pelaksanaan perundang-undangan tentang tata kota terkait dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bagi pembangunan di Kota Langsa?

2. Apakah kendala yang dihadapi Pemerintah Kota Langsa dalam pelaksanaan undang-undang tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kota Langsa?
3. Bagaimanakah solusi untuk memperoleh kepastian hukum terhadap masyarakat pedagang di Kota Langsa terkait pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan di Kota Langsa?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas maka tujuan penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas pelaksanaan perundang-undangan tentang tata kota terkait dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bagi pembangunan di Kota Langsa.
2. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi Pemerintah Kota Langsa dalam pelaksanaan undang-undang tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kota Langsa.
3. Untuk mengetahui solusi dalam memperoleh kepastian hukum terhadap masyarakat pedagang di Kota Langsa terkait pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan di Kota Langsa.

II. Metode Penelitian.

Jenis penelitian dalam tesis ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal dan pendekatan yang digunakan adalah *deskriptif analitis*.

Sumber-sumber data penelitian hukum ini berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder serta bahan-bahan hukum tersier.¹

Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier atau bahan non hukum.²

Untuk memperoleh data sekunder yang berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier peneliti menggunakan alat penelitian studi dokumen / kepustakaan atau

¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm.141.

²Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010), hlm.156-159.

penelitian kepustakaan (*library research*) dengan cara mengumpulkan semua peraturan perundangan, dokumen-dokumen hukum dan buku-buku yang berkaitan dengan rumusan masalah penelitian.³ Penelitian ini juga didukung oleh penelitian lapangan yaitu data penunjang melalui wawancara dengan informan dari pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan.

A. Efektivitas Pelaksanaan Perundang-Undangan Tentang Tata Kota Terkait Dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Bagi Pembangunan Di Kota Langsa.

1. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Efektivitas Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Bagi Pembangunan di Kota Langsa.

Berdasarkan teori efektivitas hukum yang dikemukakan Soerjono Soekanto, efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor;⁴

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

“Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.⁵

Menurut Utrecht, hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtzekerheit*) dalam pergaulan manusia dan hubungan-hubungannya dalam

³ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Loc.Cit.*.

⁴ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 8.

⁵ Syafruddin Kalo, *Himpunan Peraturan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Medan : PT. Sofmedia, 2012), hlm. 5.

pergaulan kemasyarakatan. Hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu terhadap pihak yang lain.⁶

Pembangunan kota perlu didukung oleh tata ruang dan tata guna tanah sehingga penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pengalihan hak atas suatu tanah dapat menjamin kemudahan dan kelancaran usaha masyarakat pedagang pada areal tanah Eks Terminal Lama serta benar-benar sesuai dengan asas adil dan merata.

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Bagi Pembangunan Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas;

- a. kemanusiaan;
- b. keadilan;
- c. kemanfaatan;
- d. kepastian;
- e. keterbukaan;
- f. kesepakatan;
- g. keikutsertaan;
- h. kesejahteraan;
- i. keberlanjutan; dan
- j. keselarasan.

2. Keberatan Warga Dalam Pelaksanaan Pembangunan di Kota Langsa

1. Sekilas Gugatan Perdata No. 8/pdt.G/2012/PN Langsa

Melalui mekanisme peradilan atas pertanggungjawaban perdata yaitu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka masyarakat pedagang mengajukan gugatan perdata terhadap Pemerintah Kota Langsa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 dan 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) yang isinya sebagai berikut;

“Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.” (Pasal 1365 KUHPdata), dan;

⁶ M. Solly Lubis, *Beberapa Pengertian Umum Tentang Hukum*, (Program Studi Ilmu Hukum Sekolah Pasca Sarjana USU), hlm. 17.

“Majikan dan orang yang mengangkat orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan oleh pelayan atau bawahan mereka dalam melakukan pekerjaan yang ditugaskan kepada orang itu.” (Pasal 1367 KUHPerdara).

Hal yang membuat masyarakat tidak dapat menerima begitu saja atas perilaku Pemerintah Kota Langsa karena mereka masyarakat pedagang merasa telah dirugikan baik secara materil maupun immateril.

a. Kerugian materil;

Bagi masyarakat pedagang yang menyewa toko, telah hilang tempat usahanya sehingga mengalami kerugian sebagai berikut;

Sewa toko Rp. 10.000.000 x 2 (dua) tahun x 30 orang yang dirugikan = Rp. 600.000.000.

Total kerugian materil Rp. 600.000.000

b. Kerugian immateril;

Kehilangan untung per/hari sebesar Rp. 150.000.000 x 64 orang yang dirugikan x 18 bulan = Rp. 5.184.000.000

Maka kerugian secara keseluruhan Rp. 5.784.000.000.⁷

Berdasarkan keadaan yang dialami oleh masyarakat pedagang eks Terminal Lama tersebut diatas, maka merekapun masyarakat pedagang mengejar hak mereka yang harus diperhatikan oleh Pemerintah Kota Langsa untuk dapat memperoleh perhatian yang serius. Dengan demikian maka sudah menjadi kewajiban bagi pemerintah untuk memperhatikannya sebagaimana yang telah diamanatkan dalam pembukaan UUD 1945 bahwa Pemerintah yang bertanggungjawab atas kesejahteraan rakyatnya.

2. Hak Masyarakat Pedagang

Keterlibatan masyarakat Pedagangpun diikutsertakan dalam penataan ruang untuk mendukung pembangunan wilayah, maka ada beberapa prinsip dasar yang perlu diperankan oleh pelaksana pembangunan adalah sebagai berikut:

1. Menempatkan masyarakat sebagai pelaku yang sangat menentukan dalam proses penataan ruang;

⁷ Arsip Aceh Legal consult.

2. Memposisikan pemerintah sebagai fasilitator dalam proses penataan ruang;
3. Menghormati hak yang dimiliki masyarakat serta menghargai kearifan lokal dan keberagaman sosial budayanya;
4. Menjunjung tinggi keterbukaan dengan semangat tetap menegakkan etika dan moral;
5. Memperhatikan perkembangan teknologi dan profesional.

Aksi yang kami (para pedagang) lakukan ini murni karena kekecewaan pedagang sudah sangat memuncak. Kami sudah lama meminta Pemko Langsa menghentikan pembangunan ruko di eks terminal lama. Karena sesuai tata ruang Pasar Langsa sebelumnya, areal kosong yang berada di depan pasar sayur ini akan dijadikan lokasi parkir kendaraan roda dua maupun roda empat untuk bongkar muat barang dagangan.⁸

Dalam lokasi Pasar eks Terminal Lama juga harus dibangun Mushala guna menggantikan Mushala Pajak Ikan yang telah dirobohkan sebelumnya oleh developer/pemerintah. Nyatanya, suara kami tidak digubris/tidak didengarkan oleh pemerintah.⁹ Buktinya sejak beberapa bulan lalu pihak developer menggarap areal parkir ini untuk membangun sejumlah ruko yang nantinya akan diperjualbelikan. Sedangkan Pemko Langsa terkesan menutup mata tidak peduli dengan apa yang menjadi keluhan masyarakat pedagang. Padahal persoalan itu sudah sejak lama para pedagang laporkan ke Pemko dan DPRK Langsa melalui perwakilannya, bahkan sebelumnya sudah beberapa kali terjadi aksi demo menuntut dihentikan pembangunan ruko itu. Kalau juga kali ini aksi kami tak ditanggapi, kami akan tetap melakukan aksi susulan.

3. Revitalisasi Penggunaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Setiap peralihan atas tanah dan pengelolaannya haruslah memenuhi prosedur hukum agraria, yaitu setiap perbuatan mana harus diumumkan dan diketahui oleh publik agar tidak semena-mena dalam penguasaannya oleh pihak manapun. Modus untuk membangun pasar tradisional dalam area tanah eks Terminal Lama yang dilakukan pemerintah Kota Langsa ternyata diketemukan

⁸ Wawancara dengan Ismail dan Rahmi (Pedagang Sayur dan Ikan Asin) Pada Areal Eks Terminal Lama, Hari Sabtu Tanggal 6 April 2014 di Langsa (Diolah).

⁹ *Ibid.*

adanya kepentingan lain, dengan diam-diam tanpa memberitahukan kepada publik kalau mereka mau memanipulasikan gambar master plan, agar mereka bisa membangun beberapa toko lagi untuk kepentingannya sendiri.

Revitalisasi dalam tata ruang maka harus berdasarkan Undang-Undang itu sendiri, dengan demikian revitalisasi penggunaan tanah tersebut akan dapat memberikan makna bagi pembangunan daerah dan nasional. Revitalisasi penggunaan tanah diikuti dengan revitalisasi struktur pelaksanaannya sehingga terarah dan dapat dipertanggungjawabkan.

B. Kendala Yang Dihadapi Pemerintah Kota Langsa Dalam Pelaksanaan Undang-Undang Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kota Langsa

1. Usaha Pemerintah Dalam Melayani Kepentingan Publik

Para pihak dalam hal ini Pemerintah Kota Langsa dengan pelaksana kontrak telah mengikatkan dirinya dalam perjanjian Bangunan Guna Serah (BGS) dalam rangka pembangunan pasar tersebut dengan syarat-syarat dan ketentuan yang telah disepakati diantara pemerintah dan pelaksana pembangunan.

Dalam hal mana perjanjian tersebut adalah merupakan suatu bentuk adanya usaha dari pemerintah Kota Langsa untuk membangun kota yang tertib teratur sebagaimana yang telah diamanat oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 ayat (13) Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

Sehubungan dengan itu terhadap setiap rencana pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah haruslah ada pemberitahuan terlebih dahulu sebagai bentuk sosialisasi dari pemerintah guna untuk menghindari kejadian-kejadian atau pengusuran-pengusuran liar.

2. Tanggung Jawab Pemerintah Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

Terhadap kontrak kerja untuk para pihak dalam hal ini pemerintah Kota langsa dengan pelaksana kontrak telah mengikatkan dirinya dalam perjanjian

Bangunan Guna Serah (BGS).¹⁰ Perjanjian mana ternyata didapati oleh para pedagang pada areal eks terminal lama benar adanya namun dalam pelaksanaannya masyarakat pedagang menemukan ada kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh developer

Karena perbuatan tersebut di atas telah merugikan pihak masyarakat pedagang sehingga mengganggu aktifitas pendistribusian barang para pedagang dan kegiatan konsumen saat melakukan transaksi jual beli, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1365 dan 1367 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi;¹¹

“Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”

“Majikan dan orang yang mengangkat orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan oleh pelayan atau bawahan mereka dalam melakukan pekerjaan yang ditugaskan kepada orang itu.”

Pemerintah Kota Langsa dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan toko di atas tanah eks Terminal Lama yang merupakan wilayah hukum Kota Langsa adalah menjadi tanggung jawab pemerintah Kota Langsa dalam hal ini masyarakat meminta kepada Walikota Langsa untuk dapat menyelesaikannya permasalahan yang terjadi.¹²

Peraturan-peraturan hukum agraria sudah ada, pelaksanaannya terbentur kepada kekebalan pihak ekonomi kuat dan elit politik, sehingga dirasakan sebagai tidak adanya kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat pencari keadilan yang kedudukan sosialnya lebih rendah.¹³

Bertolak dari pancasila dan UUD 1945 sebagai konsep dasar strategis perlindungan hukum kasus-kasus pertanahan (PHKT) yang kesemuanya itu

¹⁰ Wawancara dengan Muslim A Gani, Sebagai Kuasa Hukum Dari Masyarakat Pedagang Pada Areal Eks Terminal Lama, Senin Tanggal 12 Mei 2014 di Langsa (diolah).

¹¹ Wawancara dengan Muslim A Gani, Sebagai Kuasa Hukum Dari Masyarakat Pedagang Pada Areal Eks Terminal Lama, Senin Tanggal 12 Mei 2014 di Langsa (Diolah).

¹² Wawancara dengan Upik (Pedagang Sayur) Pada Areal Eks Terminal Lama, Hari Sabtu Tanggal 6 April 2014 di Langsa (Diolah).

¹³ M. Solly Lubis, *Manajemen Strategis Pembangunan Hukum*, (Bandung : Mandar Maju, 2011), hlm. 106.

merupakan platform dan paradigma filosofis dan konstitusional. Ediwarman kemudian mencatat faktor alam, manusia, dunia usaha dan pihak pemerintah sebagai faktor potensi.¹⁴

Dari kondisi yang ada maka sebenarnya ada 3 (tiga) hal yang menyebabkan terjadinya kendala dalam penerapan peraturan tentang pengadaan tanah untuk pembangunan, kendala tersebut adalah :

1. Adanya konflik yang ditimbulkan oleh *Master Plan*, membuat timbulnya berbagai kerancuan dan ketidaksesuaian.¹⁵
2. Peraturan tersebut belum diterapkan sesuai dengan semangat dan isi ketentuan-ketentuannya, sehingga pada satu pihak timbul kesan seakan-akan hak dan kepentingan rakyat pemilik tanah kurang mendapat perlindungan oleh hukum kita.
3. Sebagai kendala yang ketiga adalah masih rendahnya tingkat kesadaran hukum/tidak amanah dari pelaksana perjanjian dan oleh aparat penegak hukum/pemerintah, untuk memahami dan mematuhi ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, sedangkan ketentuan-ketentuan tersebut sudah disusun sedemikian rupa untuk kepentingan masyarakat yang lebih luas, sementara dipihak lain aparat pemerintah dan atau pengelola proyek cenderung mengambil keuntungan pribadi dalam setiap pembebasan tanah yang akhirnya mengorbankan rakyat kecil.

Untuk lancarnya pelaksanaan/pengadaan tanah untuk pembangunan maka peranan kesadaran hukum masyarakat atas peraturan yang berlaku adalah hal yang sangat penting, sebab apabila hal tersebut diabaikan, akan menimbulkan pertentangan yang dapat menjurus kepada penggusuran dan pemaksaan yang tidak sesuai dengan budaya bangsa Indonesia. Sebagaimana yang terdapat dalam sila ke-2 yaitu “Kemanusiaan yang Adil dan Beradab.”

Patut diketahui pula bahwa, aturan-aturan moral dan kemasyarakatan, lebih tidak eksplisit dan lebih tidak formal, baik dalam wujudnya maupun isinya dan juga memainkan suatu peran penting dalam kaitannya dalam upaya

¹⁴ *Ibid.* hlm. 119.

¹⁵ Wawancara dengan Muslim A Gani, Sebagai Kuasa Hukum Dari Masyarakat Pedagang Pada Areal Eks Terminal Lama, Senin Tanggal 12 Mei 2014 di Langsa (Diolah).

masyarakat untuk mengendalikan perilaku warganya.¹⁶ Ketidak-patuhan terhadap hukum yang berlaku adalah karena adanya legal gaps. Perbuatan hukum yang illegal ini terus berlangsung, sepanjang pemerintah tidak mengupayakan informasi hukum dan penyuluhan hukum kepada masyarakat.¹⁷

C. Solusi Untuk Memperoleh Kepastian Hukum Terhadap Masyarakat Pedagang Di Kota Langsa Terkait Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Pembangunan Di Kota Langsa

1. Upaya Penanggulangan (*Represif*) dan Upaya Pencegahan (*Preventif*)

Dalam menentukan personal yang duduk dalam panitia pembebasan/pengadaan tanah hendaklah dipilih orang-orang yang mengerti dan menguasai peraturan yang berlaku serta mampu mengadakan pendekatan persuasif terhadap masyarakat, sehingga tidak timbul kesan seolah-olah panitia selalu bertindak kasar dan menakut-nakuti masyarakat. Untuk itu perlu dipertegas apa yang menjadi batasan tugas dan wewenang dari panitia, serta apa sanksi yang tegas terhadap panitia yang ternyata menyalahgunakan wewenang yang diberikan. Ketentuan ini disatu sisi merupakan pencerminan azas kepastian hukum, atas hak-hak keperdataan subjek hukum terhadap hak atas tanah sebagaimana yang dicita-citakan dalam UUPA.

2. Pencegahan Pengadaan (*Preventif*) Tanah Diluar Prosudur Hukum Bagi Kepentingan Umum

Pengambilan tanah secara nekat dan paksa tanpa hak seperti pendudukan (*Okupasi*), Intimidasi, Teror, dan Arogansi kekuasaan akan semakin meningkat jika hukum tidak ditegakkan apalagi sudah tidak berdaya sama sekali. Hal semacam ini akan menimbulkan konflik secara horizontal yang akan meluas di tengah masyarakat terutama yang menjadi korban adalah orang-orang golongan ekonomi lemah yang buta hukum yang penyelesaiannyapun tidak jelas ujung pangkalnya dan semakin rumit. Satu-satunya harapan adalah hanya terletak pada *good will* (niat baik) pemerintah untuk menegakkan hukum itu secara konsekuen

¹⁶ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 41.

¹⁷ *Ibid*, hlm.. 122.

dan konsisten. Jika tidak maka kenyataan yang akan terjadi di tengah masyarakat adalah semacam hukum rimba.

a. Penyelesaian Perselisihan Melalui Upaya Hukum

Secara teori, penyelesaian sengketa dapat dikelompokkan sebagai berikut :

- 1) Penyelesaian sengketa dilakukan secara langsung oleh para pihak melalui langkah litigasi maupun langkah non litigasi.
- 2) Penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang berperan sebagai penengah, pendamai, atau gabungan dari keduanya.

Upaya hukum terbagi atas 2 (dua) bagian yaitu;¹⁸

1. Upaya hukum biasa yang terdiri dari;
 - a. Pemeriksaan tingkat banding;
 - b. Pemeriksaan untuk kasasi;
2. Upaya hukum luar biasa yang terdiri dari;
 - a. Pemeriksaan tingkat kasasi demi kepentingan hukum;
 - b. Peninjauan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Dalam permasalahan ini upaya hukum yang digunakan adalah Upaya hukum dalam pengertian luas yang dapat ditempuh oleh para pihak antara pemerintah dengan pedagang areal Eks Terminal Lama yaitu antara lain sebagaimana uraian berikut;

1. Musyawarah

Asas kekeluargaan mengandung keadilan, kearifan, kebersamaan, kesamaan, gotong-royong, tenggangrasa, dan tanggung jawab dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.¹⁹

2. Penuntutan

Jika upaya hukum pertama sebagaimana diuraikan di atas tidak memberi hasil, pihak yang menguasai/mengambil tanah itu tidak mau menyerahkan /mengembalikan kepada si pemilik maka haruslah di majukan tuntutan ke Pengadilan .Jika di tempuh dengan cara lain, seperti menggunakan

¹⁸ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta : PN Balai Pustaka, 1986), hlm. 426-435.

¹⁹ S. Sumarsono, Mansyur, dkk, *Pendidikan Kewarganegaraan*, Cetakan ke-2, (Jakarta : PT. SUN, 2002), hlm. 108.

kekuasaan,kekuatan atau kekerasan dan lain lain tindakan berdasarkan hukum rimba,itu sudah di luar koridor hukum yang berlaku.

a. Kuasa Hukum

Jika mempunyai kemampuan dibidang hukum maka ajukanlah ke Pengadilan Negeri, akan tetapi jika kemampuan masyarakat itu sendiri kurang memadai untuk menangani persoalan tersebut misalnya karena keterbatasannya dibidang pengetahuan hukum, maka dapat diupayakan mendapatkannya dari para konsultan hukum atau lembaga-lembaga hukum lain seperti Lembaga Bantuan Hukum (LBH) dan Biro Bantuan Hukum yang ada di berbagai Fakultas Hukum dan Lembaga lainnya. Dalam upaya ini jasa hukum yang digunakan oleh masyarakat pedagang eks Terminal Lama adalah pada Kantor Atjeh Lawyers Consult.

b. Mediasi

Mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui proses perundingan para pihak dengan dibantu oleh mediator (Perma No. 2 tahun 2003, Pasal 1 ayat (6)). Mediasi merupakan suatu upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga yang netral (sebagai mediator) guna mencari penyelesaian urusan yang dapat diatasi dan disepakati oleh para pihak.

Kesepakatan perdamaian yang dibuat oleh kedua belah pihak tertanggal Selasa tanggal 19 Februari 2013 dalam proses mediasi perkara perdata No.08/Pdt.G/2012/PN.Lgs maka untuk mengakhiri sengketa tersebut kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan bersama dan dimuatkan dalam putusan pengadilan No.08/Pdt.G/2012/PN.Lgs dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut ;

1. Dari pihak pemerintah akan membongkar kembali 6 unit ruko dan akan menjadikan sebagai areal terbuka;
2. Dari pemerintah akan membangun mushala sebagaimana dahulunya telah pernah ada dalam wilayah areal pasar;
3. Pembongkaran 6 unit ruko yang tersebut pada poin 1 tersebut diatas akan dilakukan paling lambat 2 bulan semenjak akte perdamaian ditandatangani;

4. Terhadap perjanjian bangun guna serah yang telah dibuat dan ditandatangani oleh pemerintah selain akan dibuka areal terbuka dan dibangun mushala, maka untuk bangunan yang lainnya tidak ada perubahan sesuai dengan gambar terbaru yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Langsa yaitu untuk membangun 31 (tigapuluh satu) unit ruko sebagai berikut;
 - a. 5 (lima) unit ruko menghadap jalan pos polisi;
 - b. 5 (lima) unit ruko menghadap pasar sayur;
 - c. 10 (sepuluh) unit ruko samping pasar sayur;
 - d. 9 (sembilan) unit ruko di atas pasar ikan lama;
 - e. 2 (dua) unit ruko disamping mushala menghadap pasar.
5. Kedua belah pihak telah sepakat menyatakan perkara ini telah selesai dan tidak ada lagi tuntutan oleh para pihak.
6. Kedua pihakpun meminta kepada majelis hakim yang memeriksa perkara tersebut untuk menguatkan kesepakatan perdamaian dalam akta perdamaian.

Mediator harus mempunyai kemampuan dan keahlian sehubungan dengan bidang/masalah yang disengketakan, oleh karena itu hakim pengadilan negeri Langsalah yang ditunjuk untuk sebagai mediator karena hakim dianggap cukup independen dan mempunyai kredibilitas yang tinggi.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya dalam tesis ini, maka dapatlah disimpulkan sebagai berikut:

1. Efektivitas Pelaksanaan Perundang-Undangan Tentang Tataan Kota Terkait Dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Bagi Pembangunan di Kota Langsa tidak efektif karena masih rendahnya moral dari penegak hukum/Pemerintahnya
2. Kendala Yang Dihadapi Pemerintah Kota Langsa Dalam Pelaksanaan Undang-Undang Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kota Langsa

- a. Developer sebagai kaki tangan Pemerintah tidak amanah dalam menjalankan perjanjian kerja yaitu telah berupaya melakukan penyelundupan hukum untuk melegalkan bangunannya diatas tanah eks Terminal Lama.
 - b. Terbitnya perubahan *Master Plan* dengan tanpa disosialisasikan di Muka Umum sehingga membuat timbulnya berbagai kerancuan dan ketidaksesuaian gambar dan bangunan yang didapati pada Pembangunan Pasar Eks Terminal Lama.
 - c. Rendahnya tingkat kesadaran hukum/tidak amanah dari pelaksana perjanjian yaitu developer, untuk memahami dan mematuhi ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, sedangkan ketentuan-ketentuan tersebut sudah disusun sedemikian rupa untuk kepentingan masyarakat yang lebih luas, sementara dipihak lain pemerintah dan pengelola cenderung mengambil keuntungan pribadi dalam setiap pembebasan tanah yang akhirnya mengorbankan rakyat kecil.
3. Solusi Untuk Memperoleh Kepastian Hukum Terhadap Masyarakat Pedagang Di Kota Langsa Terkait Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Pembangunan di Kota Langsa.
- a. Dalam menentukan/atau membuat perjanjian kerja dengan personal atau badan hukum sebagai pelaksana pembangunan di Kota Langsa hendaknya memuatkan dalam perjanjian tentang sanksi-sanksi yang tegas agar si pelaksana tidak berani untuk semena-mena dengan masyarakat. Dan mengerti peraturan perundang-undangan serta mampu mengadakan pendekatan persuasif terhadap masyarakat,
 - b. Jadikan *Master Plan* dalam sebuah peraturan yang dimuat dalam Perda.
 - c. Dudukkan semua unsur-unsur yang terlibat dalam pembangunan pasar dalam bentuk sosialisasi, libatkan masyarakat sebagai pelaku pembangunan serta ciptakan badan pengawas pembangunan di Kota Langsa yang berkompeten.

B. Saran-Saran

1. Dengan maraknya persoalan tentang pembangunanl, sudah sebaiknya lebih pemerintah selektif lagi untuk mencari rekanan kerja.
2. Rumuskanlah *Master Plan* yang baku dan dimuat dalam Perda agar tidak mudah untuk dimanipulasikan oleh pihak-pihak tertentu.
3. Libatkanlah unsur masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan. Jadikanlah posisikan pemerintah sebagai fasilitator dalam proses penataan ruang; Menghormati hak yang dimiliki masyarakat serta menghargai kearifan lokal dan keberagaman sosial budayanya; Menjunjung tinggi keterbukaan dengan semangat tetap menegakkan etika dan moral; serta memperhatikan perkembangan teknologi dan profesionalitas.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Ali Achmad, *Menguak Teori Hukum (Legal Teory) Dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, (Jakarta: Kencana, 2012).
- Kalo, Syafruddin, *Himpunan Peraturan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Medan : PT. Sofmedia, 2012)
- Kansil C.S.T., *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta : PN Balai Pustaka, 1986),
- Lubis Solly M., *Beberapa Pengertian Umum Tentang Hukum, (Program Studi Ilmu Hukum Sekolah Pasca Sarjana USU)*.
- _____, *Manajemen Strategis Pembangunan Hukum*, (Bandung : Mandar Maju, 2011)
- Marzuki Mahmud Peter, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005),
- ND Fajar Mukti dan Achmad Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010).
- Soekanto Soerjono, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008).
- Sumarsono S., Mansyur, dkk, *Pendidikan Kewarganegaraan*, Cetakan ke-2, (Jakarta : PT. SUN, 2002)

B. Peraturan Perundang-Undangan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 Tentang Pertanahan Nasional.

Qanun Kota Langsa Nomor 2 Tahun 2012 *Tentang Retribusi Jasa Usaha.*